

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 18 avril 1997, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un projet d'arrêté royal "déterminant les exigences élémentaires auxquelles doit satisfaire un bien donné en location à titre de résidence principale", a donné le 9 juin 1997 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 18 april 1997 door de Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot vaststelling van de elementaire vereisten waaraan een goed moet voldoen dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd", heeft op 9 juni 1997 het volgende advies gegeven :

Observations générales

1. Il résulte de l'article 2, alinéa 3, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, que le pouvoir donné au Roi consiste à fixer les conditions minimales que doit remplir le bien loué pour être conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité que prévoit l'alinéa 1er du même article, et non pas à déterminer lui-même toutes ces exigences.

Pour éviter toute équivoque à ce sujet, mieux vaut remplacer comme suit l'intitulé de l'arrêté en projet :

"Arrêté royal déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.".

2. En outre, il y a lieu d'insérer dans le dispositif un article prévoyant expressément que tout logement doit satisfaire aux conditions minimales fixées par l'arrêté.

Observations particulières

Préambule

L'alinéa 1er du texte néerlandais devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

.../...

A l'alinéa 2, il y a lieu de préciser que l'avis de l'inspecteur (et non de l'inspection) des Finances a été donné le 18 mars 1997.

Dispositif

Il n'est pas d'usage de donner un intitulé distinct à chaque article du dispositif et, en l'espèce, il n'y a pas de raison de déroger à cet usage.

Article 1er

Dans la définition de la notion de "pièce d'habitation" :

- 1° le mot "séjour" sera remplacé par l'expression "pièce de séjour";
- 2° compte tenu des explications données par le délégué du ministre, le texte exprimerait mieux l'intention de ses auteurs si les mots "Ne sont, par conséquent, pas considérés comme pièce d'habitation" étaient remplacés par les mots "Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation";
- 3° la seconde phrase de la définition concernée doit être insérée dans l'article 2 sous la forme d'un alinéa 1er.

.../...

Article 2

Il est proposé de rédiger cette disposition comme suit :

"Art. 2 Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : ...

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble."

Article 4

Le texte néerlandais de cet article devrait être rédigé en tenant compte des observations faites dans la version néerlandaise du présent avis.

.../...

Article 5

1. Dans l'alinéa 1er, la première phrase sera rédigée comme suit :

"Art. 5 Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel.".

2. Les termes "baie d'ouvrant" sont inadéquats et ne correspondent pas au texte néerlandais. Il convient d'adapter le texte français.

Le texte néerlandais de cet article devrait en outre être rédigé en tenant compte des observations faites dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 6

1. Dans l'alinéa 1er, 1º, le mot "individuel" doit être remplacé par le mot "privatif".

L'observation vaut également pour le 3º et pour l'article 7.

.../...

2. Il existe une contradiction entre l'article 2 qui précise que la cuisine et la salle de bains peuvent se situer dans les parties communes de l'immeuble et l'alinéa 1er, 1°, de l'article examiné qui prévoit que le logement doit disposer d'un point d'eau potable individuel.

Il convient de remédier à cette discordance.

3. A la fin de l'alinéa 1er, 2°, il faut écrire :

"... à un système d'écoulement qui fonctionne;".

4. Dans l'alinéa 1er, 3°, il est suggéré de remplacer la deuxième et la troisième phrases par le texte suivant :

"Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
- b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
- c) les toilettes sont accessibles par les parties communes."

.../...

5. A l'alinéa 1er, 4°, et à l'alinéa 2, comme en a convenu le délégué du ministre, il y a lieu de préciser que la condition d'approbation de l'installation s'applique lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur.

Le texte néerlandais de l'alinéa 1er, 4° et 5°, et de l'alinéa 2 serait mieux rédigé en tenant compte des observations faites dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 7

1. En ce qui concerne la première phrase de l'alinéa 1er :

1° on écrira : "... un accès commun à plusieurs logements";

2° on remplacera les mots "l'habitant" par les mots "un occupant du logement".

2. A l'alinéa 4, les termes "les baies d'étage munies d'un système donnant à l'extérieur" pourraient être remplacés, de manière plus simple et plus proche du texte néerlandais, par les termes "les portes et fenêtres extérieures des étages".

.../...

Observations finales

1. Dans le texte français, le mot "toilettes" est utilisé à de nombreuses reprises au singulier alors que, dans sa signification de lieux d'aisance, il se met toujours au pluriel.

2. A l'article 6, 4^o, il y a lieu d'accorder le mot "approuvé" avec le substantif auquel il se rapporte et de supprimer le "d'" précédant les mots "une prise de courant".

3. Le texte néerlandais du projet est susceptible d'amélioration. A titre d'exemple, certaines propositions à ce sujet sont faites dans le présent avis.

Algemene opmerkingen

1. Uit artikel 2, derde lid, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek blijkt dat de aan de Koning opgedragen bevoegdheid bestaat in het vaststellen van de voorwaarden waaraan het gehuurde goed ten minste moet voldoen om in overeenstemming te zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waarin het eerste lid van hetzelfde artikel voorziet, en niet in het zelf vaststellen van al die vereisten.

Ter voorkoming van elke onduidelijkheid in dat verband zou het beter zijn het opschrift van het ontworpen besluit te vervangen als volgt :

"Koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.".

2. Bovendien behoort in het dispositief een artikel te worden ingevoegd waarin uitdrukkelijk wordt bepaald dat elke woning moet voldoen aan de minimale voorwaarden vastgesteld in dit besluit.

Bijzondere opmerkingen

Aanhef

In het eerste lid schrijve men in de Nederlandse tekst "gewijzigd bij de wet".

In het tweede lid dient te worden vermeld dat het advies van de inspecteur (en niet van de inspectie) van Financiën is gegeven op 18 maart 1997.

Bepalend gedeelte

Het is niet gebruikelijk aan elk artikel van het dispositief een afzonderlijk opschrift te geven en in het onderhavige geval is er geen grond om van dat gebruik af te wijken.

Artikel 1

In de definitie van het begrip "woonvertrek" :

- 1° schrijve men ter wille van de overeenstemming met de Franse tekst naast "woonvertrek" : "een gedeelte van een woning bestemd om ...";
- 2° zou de tekst, gelet op de door de gemachtigde van de minister verstrekte uitleg, beter de bedoeling van de stellers ervan weergeven indien de woorden "'Zijn bijgevolg geen woonvertrekken" vervangen werden door de woorden "De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen";

.../...

- 3º de tweede zin van de betrokken definitie moet in de vorm van een eerste lid worden opgenomen in artikel 2.

Artikel 2

Voorgesteld wordt deze bepaling als volgt te redigeren :

"Art. 2 De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : ...

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen."

Artikel 4

Men schrijve "alsook" in plaats van evenals" en "kunnen brengen" in plaats van "kan brengen".

.../...

Artikel 5

1. In het eerste lid dient de eerste zin als volgt te worden gesteld :

"Art. 5 Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron."

In de tweede zin van hetzelfde lid schrijve men "lichtbron" in plaats van "verlichtingsbron".

2. In de Franse tekst van het tweede lid zijn de woorden "baie d'ouvrant" niet geschikt en stemmen niet overeen met de Nederlandse tekst. De Franse tekst dient te worden aangepast. In de Nederlandse tekst van dit lid schrijve men "die opening, dat rooster of die koker".

3. In het derde lid schrijve men "open lucht" in plaats van "vrije lucht".

Artikel 6

1. In het eerste lid, 1º, moet het woord "individueel" vervangen worden door het woord "eigen".

De opmerking geldt tevens voor onderdeel 3º en voor artikel 7.

.../...

2. Artikel 2 dat bepaalt dat de keuken en de badkamer mogen gelegen zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw is in tegenspraak met het eerste lid, 1°, van het onderzochte artikel dat bepaalt dat de woning moet beschikken over een individueel tappunt voor drinkbaar water.

Die discrepantie moet worden weggewerkt.

3. Aan het slot van het eerste lid, 2°, schrijven men :

"... op een afvoersysteem dat functioneert;".

4. In het eerste lid, 3°, wordt voorgesteld de tweede en derde zin te vervangen door de volgende tekst :

"Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
- b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
- c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen.".

.../...

5. De gemachtigde van de minister is het ermee eens dat in het eerste lid, 4°, en in het tweede lid, dient te worden gepreciseerd dat de vereiste inzake de goedkeuring van de installatie van toepassing is wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling.

In het eerste lid, 4°, schrijve men bovendien "erkende keuringsinstelling" in plaats van "erkend controle-organisme" en "elektrische" in plaats van "electrische". Deze laatste opmerking geldt voor het ganse artikel.

In het eerste lid, 5°, schrijve men aan het slot : "de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten".

Onder voorbehoud van de bovenstaande opmerking, zou het tweede lid beter als volgt worden gesteld :

"Indien de woning is uitgerust met een gas-installatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.".

Artikel 7

1. In de eerste zin van het eerste lid :

1° schrijve men : "... via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben";

.../...

- 2° vervange men de woorden "de bewoner" door de woorden "een bewoner";

2. In de Franse tekst zouden in het vierde lid de woorden "les baies d'étage munies d'un système donnant à l'extérieur" vervangen kunnen worden door de woorden "les portes et fenêtres extérieures des étages" zodat de tekst eenvoudiger is en nauwer aansluit bij de Nederlandse tekst.

Slotopmerkingen

1. In de Franse tekst wordt het woord "toilettes" meermaals in het enkelvoud gebruikt terwijl het in de betekenis van w.c. steeds in het meervoud dient te staan.

2. In artikel 6, 4°, dient voor het woord "approuvé" de regel te worden toegepast volgens welke het bijvoeglijk naamwoord zich richt naar het zelfstandig naamwoord waarop het betrekking heeft en dient de "d'" te worden geschrapt voor de woorden "une prise de courant".

3. De Nederlandse tekst van het ontwerp is voor verbetering vatbaar. Bij wijze van voorbeeld zijn in het advies een aantal tekstvoorstellen gedaan.

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs J.-J. STRYCKMANS,
de Heren

président,
voorzitter,

Y. KREINS,
P. HANSE,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

P. GOTHOT,

assesseurs de la
section de législation,

J. van COMPERNOLLE,

assessoren van de
afdeling wetgeving,

Madame
Mevrouw

J. GIELISSEN,

greffier,
griffier.

Le rapport a été présenté par
M. B. JADOT, auditeur. La note du
Bureau de coordination a été rédi-
gée et exposée par M. A. LEFEBVRE,
référéndaire adjoint.

Het verslag werd uitgebracht
door de H. B. JADOT, auditeur.
De nota van het Coördinatiebureau
werd opgesteld en toegelicht door
de H. A. LEFEBVRE, adjunct-
referendaris.

La concordance entre la version
française et la version néerlandai-
se a été vérifiée sous le contrôle
de M. J.-J. STRYCKMANS.

De overeenstemming tussen de
Franse en de Nederlandse tekst
werd nagezien onder toezicht van
de H. J.-J. STRYCKMANS.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. GIELISSEN

J.-J. STRYCKMANS